

Historic, Archive Document

Do not assume content reflects current scientific knowledge, policies, or practices.

USDA Servicio del USDA
para el Desarrollo Rural

Reserve
aHD7293
.Z9U55
2000



Un Lugar Donde Vivir

*Cómo Comprar o Reparar Casas con Ayuda
de los Programas del USDA de Préstamos
Directos para Viviendas*





Un Lugar Donde Vivir

Ser dueño de su propia casa es parte del sueño de muchas personas en los Estados Unidos. Pero en las zonas rurales puede hacerse difícil comprar casa porque los trabajos muchas veces pagan menos que en áreas más pobladas. También hay muchas personas que trabajan por cuenta propia, entonces se les hace más difícil obtener crédito. Además, los prestadores de zonas rurales generalmente exigen pagos iniciales ("down payment" en inglés) más altos y con frecuencia las tasas de interés ("interest rates" en inglés) y costos de construcción también son más altos que en las zonas urbanas.

Si usted desea comprar una casa en una zona rural, la Oficina de Desarrollo Rural del Departamento de Agricultura de los Estados Unidos ("USDA" en inglés) tal vez pueda ayudarle.

Desde 1949, el USDA ha ayudado a personas de zonas rurales en los Estados Unidos a ser dueños de sus casas. Ha invertido mucho más de \$54 billones para ayudar a los que viven en áreas rurales a comprar o construir sus propias casas. El Programa de Préstamos Directos para la Compra de Casa, de la Oficina de Desarrollo Rural del USDA, ofrece préstamos hipotecarios a tasas de interés de tan solo el 1 por ciento -- y sin pago inicial -- a personas de ingresos bajos y moderados que no pueden conseguir crédito en otros lugares.

Cómo Comprar una Casa con Ayuda del USDA

Programa de Préstamos Directos de la Sección 502

El Programa de Préstamos Directos para la Compra de Casa es para personas y familias de bajos ingresos que desean vivir en áreas, ciudades o pueblos rurales. Bajo este programa, las personas o familias reciben un préstamo directamente del programa de la Oficina de Desarrollo Rural. Los pagos son basados en el ingreso, y lo mejor es que no hay que dar un pago inicial. Para calificar para este programa, un banco u otra fuente de crédito le tenía que haber negado a usted un préstamo hipotecario.

Los préstamos del Programa de Préstamos Directos para la Compra de Casa son para familias que tienen ingresos menos del 80 por ciento del ingreso promedio de las comunidades donde desean vivir. (Por ejemplo, si el ingreso promedio de donde desea vivir es \$30,000 por año, sus ingresos no pueden ser más de \$24,000 por año – o sea el 80 por ciento del ingreso promedio.)

Casi la mitad de estos préstamos son para familias y personas con ingresos muy bajos – o sea menos del 50 por ciento del ingreso promedio local. Este programa de préstamos directos les facilita a muchas personas comprar casa que de otro modo no podrían tenerla porque la Oficina de Desarrollo Rural puede hacer préstamos a quienes no califican para un préstamo tradicional. Aunque usted tenga pequeños problemas de crédito, es posible que la Oficina de Desarrollo Rural pueda ayudarle.

Los préstamos de este programa son para la compra de una casa ya construida o para construir una nueva.

También se pueden usar los préstamos para comprar y preparar terrenos - incluso instalar servicios de agua y alcantarillado - y reparar o renovar una casa que se está comprando.



No se necesita dar Pago Inicial

Con los préstamos directos del USDA para la compra de casa no hay que dar pago inicial. El período de pago para un préstamo es de 33 años para la mayoría de los prestatarios. Sin embargo, se autorizan préstamos que pueden pagar en 38 años para personas que no pueden hacerlo en 33 años.

La Oficina de Desarrollo Rural determina la tasa de interés para los préstamos hipotecarios directos y se basan en su ingreso actual. Su oficina local de Desarrollo Rural del USDA puede calcular la tasa de interés que usted pagaría.

Para obtener más información sobre el Programa de Préstamos Directos para Viviendas, y para saber si califica para recibir ayuda, póngase en contacto con la oficina local de Desarrollo Rural del USDA del área donde vive. Los empleados de la oficina de Desarrollo Rural le ayudarán a llenar la solicitud.

Préstamos Garantizados

Si su ingreso es muy alto para calificar para un préstamo hipotecario directo, tal vez pueda calificar para un préstamo garantizado ("guaranteed loan" en inglés). Estos préstamos los hacen otros prestadores, como bancos o cooperativas de crédito, y los garantiza la Oficina de Desarrollo Rural. Esto permite a otros prestadores hacer préstamos a personas a las que de otro modo no podrían servir. Los préstamos hipotecarios garantizados están a la disposición de solicitantes con ingresos menos del 115 por ciento del ingreso promedio del área. Su oficina local de Desarrollo Rural puede darle más detalles sobre este programa. (Por ejemplo, si el ingreso promedio de donde desea vivir es \$30,000 por año, sus ingresos no pueden ser más de \$34,500 por año – o sea el 115 por ciento del ingreso promedio.)

El Programa de Vivienda con Ayuda Propia Mutua

Muchas familias rurales han hecho realidad su sueño de ser dueñas de su propia casa por medio del programa del USDA de Vivienda con Ayuda Propia Mutua.

En este programa, las familias contribuyen una gran parte de la mano de obra necesaria para construir sus casas. Esta contribución en forma de "mano de obra propia" ("sweat equity" en inglés) baja el costo total de comprar una casa. Esto permite a mucha gente a comprar casa que de otro modo no podrían comprar casa. Además, al reunir a varias familias diferentes para que trabajen juntas en todas las casas, el programa establece y fortalece la unidad en la comunidad.

El programa de Ayuda Propia Mutua funciona en combinación con un programa de donativos para organizaciones sin fines de lucro y con el programa de préstamos directos para viviendas. También se puede usar otras fuentes de financiamiento hipotecario. Las organizaciones sin fines de lucro ayudan a las familias a hacerse propietarias de sus casas ofreciéndoles asistencia técnica. Esta asistencia incluye clases sobre aprender a comprar vivienda, aprender a escoger el tipo de préstamo que debe usar y aprender a supervisar construcciones.

El Programa de Vivienda con Ayuda Propia Mutua fue creado en 1971. Se mantiene activo por todo el país y cada año ayuda a más de 1,500 familias rurales a construir sus propias casas. Su oficina local de Desarrollo Rural del USDA puede decirle si en la zona donde desea vivir existe un proyecto de Vivienda con Ayuda Propia Mutua.





Asistencia para Mejorar y Reparar la Vivienda

Si usted ya es dueño de casa en una zona rural y su casa necesita reparaciones o cambios para hacerla accesible a una persona con impedimentos, tal vez califique para recibir un préstamo para mejorar o reparar su vivienda por medio de la Oficina de Desarrollo Rural del USDA.

Préstamos Hipotecarios para Mejoras de Viviendas (Sección 502)

Además de ofrecer préstamos para la compra de vivienda, el Programa de Préstamos Directos para Viviendas de la Sección 502 puede ayudar a dueños de casas rurales a hacer mejoras importantes a sus casas. Estos préstamos pueden estar a su alcance si usted puede mostrar que no puede conseguir crédito a través de otros medios.

Programa de Préstamos y Donativos para la Reparación de Vivienda (Sección 504)

Las familias y personas con ingresos muy bajos pueden obtener préstamos de la Oficina de Desarrollo Rural para reparar, mejorar o modernizar una casa, hacerla más segura o más sanitaria, o eliminar peligros para la salud. A las personas mayores de 62 años que no puedan obtener un préstamo, se les ofrecen donativos para hacer esas reparaciones.

Los tipos más comunes de reparaciones financiadas por el programa de la Sección 504 son el arreglo o cambio de techos, la modernización de sistemas de calefacción y electricidad, y el hacer las casas más accesibles para personas con impedimentos.

También puede solicitar fondos para instalar material aislante que reduzca los costos de energía ("insulation" en inglés) y contraventanas ("storm windows" en inglés), un sistema séptico, y arreglar o instalar un baño.

La cantidad máxima que puede tomar prestado del programa de Préstamos para Reparaciones de Vivienda de la Sección 504, es de \$20,000. La tasa de interés es del 1 por ciento y está limitada a residentes rurales con ingresos muy bajos, o sea menos del 50 por ciento del ingreso promedio del área.

A los dueños de casa mayores de 62 años con ingresos muy bajos que no pueden pedir prestada la cantidad total para hacer las reparaciones necesarias, se les puede ofrecer donativos. Se puede usar los donativos para eliminar peligros para la salud o la seguridad, o para remodelar viviendas para hacerlas más accesibles a miembros de la familia con impedimentos. Los donativos están limitados a \$7,500 y muchas veces son combinados con préstamos para aumentar la cantidad disponible para reparaciones.

Programa de Donativos para la Conservación de Vivienda

Bajo este programa, las organizaciones sin fines de lucro, organizaciones públicas y tribus nativas de los Estados Unidos pueden renovar casas deterioradas y propiedades de alquiler usando donativos de la Oficina de Desarrollo Rural. Los fondos donados se usan para reparar y corregir problemas del código de vivienda en propiedades donde viven familias de bajos ingresos. Su oficina local de Desarrollo Rural del USDA puede informarle si en su zona existe un programa para la Conservación de Vivienda.



Estamos aquí para Ayudarles

Si desea comprar una casa al alcance de sus recursos en una zona rural, los empleados de la Oficina de Desarrollo Rural del USDA le quieren ayudar. Los empleados le pondrán al tanto sobre varios programas disponibles por medio de la Oficina de Desarrollo Rural y le ayudarán a llenar la solicitud.

Más información sobre todos los programas de vivienda del USDA está disponible en la oficina local de Desarrollo Rural del USDA. Por favor busque el número de teléfono en su guía local bajo "United States Government, Department of Agriculture." También puede encontrar información en el sitio de la red al <http://www.rurdev.usda.gov/rhs/index.html>, o póngase en contacto con el Servicio del USDA para el Desarrollo Rural a la siguiente dirección:

Rural Housing Service
USDA Rural Development
STOP 0701
1400 Independence Avenue, SW
Washington, DC 20515-0701

NATIONAL AGRICULTURAL LIBRARY



1022551202

Para ponerse en contacto con su oficina estatal de Desarrollo Rural llame al (202) 720-4323 y apriete el "1".

septiembre del 2000
PA1674S

JUL 23 2003

CATALOGING PREP

El Departamento de Agricultura de los EE.UU. (USDA, siglas en inglés), prohíbe la discriminación en todos sus programas y actividades a base de raza, color, origen nacional, sexo, religión, edad, impedimentos, creencias políticas, orientación sexual, estado civil o familiar. (No todas estas bases de prohibición aplican a todos los programas). Las personas con impedimentos que necesitan medios alternativos de comunicación para obtener información acerca de los programas (como Braille, letras de imprenta grandes, cintas grabadas etc.) deben ponerse en contacto con el Centro TARGET del USDA, llamando al (202) 720-2600 (voz y TDD).

Para presentar una queja sobre discriminación, escriba a: USDA, Director, Office of Civil Rights, Room 326-W, Whitten Building, 1400 Independence Avenue, SW, Washington DC, 20250-9410, o llame al (202) 720-5964 (voz y TDD). USDA es un empleador y proveedor que ofrece oportunidad igual a todos.